

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ SANCAKTEPE İLÇESİ
ABDURRAHMAN GAZİ MAHALLESİ 6650 ADA 17
PARSELDE YER ALAN MUHİT SANCAKTEPE
PROJESİ
(98 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	2.12.2024
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	3.12.2024
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2024
RAPOR TARİHİ	6.01.2025
RAPOR NO	RYGYO-2410163
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ SANCAKTEPE İLÇESİ ABDURRAHMAN GAZİ MAHALLESİ 6650 ADA 1 PARSELDE YER ALAN MUHİT SANCAKTEPE PROJESİ (98 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)
DEĞERLEME ADRESİ	ABDURRAHMAN GAZİ MAHALLESİ BAHİRİYE SOKAK NO:6 (6650 ADA 17 PARSEL) SANCAKTEPE / İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	A. Özgün HERGÜL-Değerleme Uzmanı (Lisans No:402487) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1 -** Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2 -** Yapılaşmaya İlişkin Belgeler(kopya)
- Ek 3 -** Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4 -** Mülkiyet Listesi
- Ek 5 -** Taşınmazların Münferit Değer Listeleri
- Ek 6 -** İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 7 -** Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Tecrübe Belgeleri (kopya)
- Ek 8 -** Tapu Suretleri (Kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,- * değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan, Kasım 2024 ayında tarafımıza müşteri tarafından iletilmiş olan stok kayıtlarına istinaden, Muhit Sancaktepe projesinde yer alan 98 adet bağımsız bölümün değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Küçük Çamlıca Mah. Erkan Ocaklı Sok. No:11 PK:34696 Üsküdar / İstanbul

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerleme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan, Kasım 2024 ayında tarafımıza müşteri tarafından iletilmiş olan stok kayıtlarına istinaden, Muhit Sancaktepe projesinde yer alan 98 adet bağımsız bölümün değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için RYGYO-2410163 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

A. Özgün HERGÜL raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerleme uzmanı olarak, ve Berrin KURTULUŞ SEVER onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde SPK mevzuatı kapsamında 1 adet değerleme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	RYGYO-2310121		
Rapor Tarihi	30.12.2023		
Rapor Konusu	İSTANBUL İLİ SANCAKTEPE İLÇESİ ABDURRAHMAN GAZİ MAHALLESİ 6650 ADA 1 PARSELDE YER ALAN MUHİT SANCAKTEPE PROJESİ (99 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)		
Raporu Hazırlayanlar	A. Özgün HERGÜL Ş. Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	464.866.000		

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli : İSTANBUL
İlçesi : SANCAKTEPE
Bucağı :
Mahallesi : SAMANDIRA
Köyü :
Sokağı :
Mevkii : EKMEKÇİOĞLU
Pafta No :
Ada No : 6650
Parsel No : 17
Alanı (m²) : 16.117,38
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : Kat İrtifakı
Sahibi : REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No :
Cilt No :
Sayfa No : Bağımsız Bölüm Bilgileri Ek.3'de sunulmuştur.
Tapu Tarihi :

2.2 - Takyidat Bilgileri

01.11.2024 tarihinde takbis belgesi Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından web tapu sisteminden alınarak tarafımıza iletilmiştir. Mülkiyet listesi ekte sunulmuştur. Değerleme konusu tüm bağımsız bölümler üzerinde takyidatlar müşterektir.

Şerh:

** Tamamında/.....hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (Şablon: Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi) (08.06.2021-16175) (Bu şerh sadece A Bloкта yer alan bağımsız bölümler üzerinde bulunmaktadır.)

Değerleme konusu taşınmazların tümü üzerinde;

** 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (06/02/2017 tarihinden başlamak üzere 99 yıllığına 1 KR) (07.03.2017-5678)

Değerleme konusu taşınmazların tümü üzerinde;

Beyan:

** Yönetim Planı: 09.04.2021 (14.04.2021-11654)

Eklenti:

** Mesken Tüm bağımsız bölümler için 2. bodrum katta depo eklentileri bulunmaktadır.

** Ticari nitelikli tüm bağımsız bölümler için 1. bodrum katta teknik alan ve depo eklentileri bulunmaktadır. Ek-3 mülkiyet listesinde sunulmuştur.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili beyanın taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerleme konusu 6650 ada 17 parselde geliştirilen proje için Suryapı Yapı Endüstri San ve Tic. A.Ş. ile Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 30.03.2021 tarihi itibarıyla Kat Karşılığı Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi imzalanmış olup sözleşmede arsa payı değerleri belirlenmiştir.

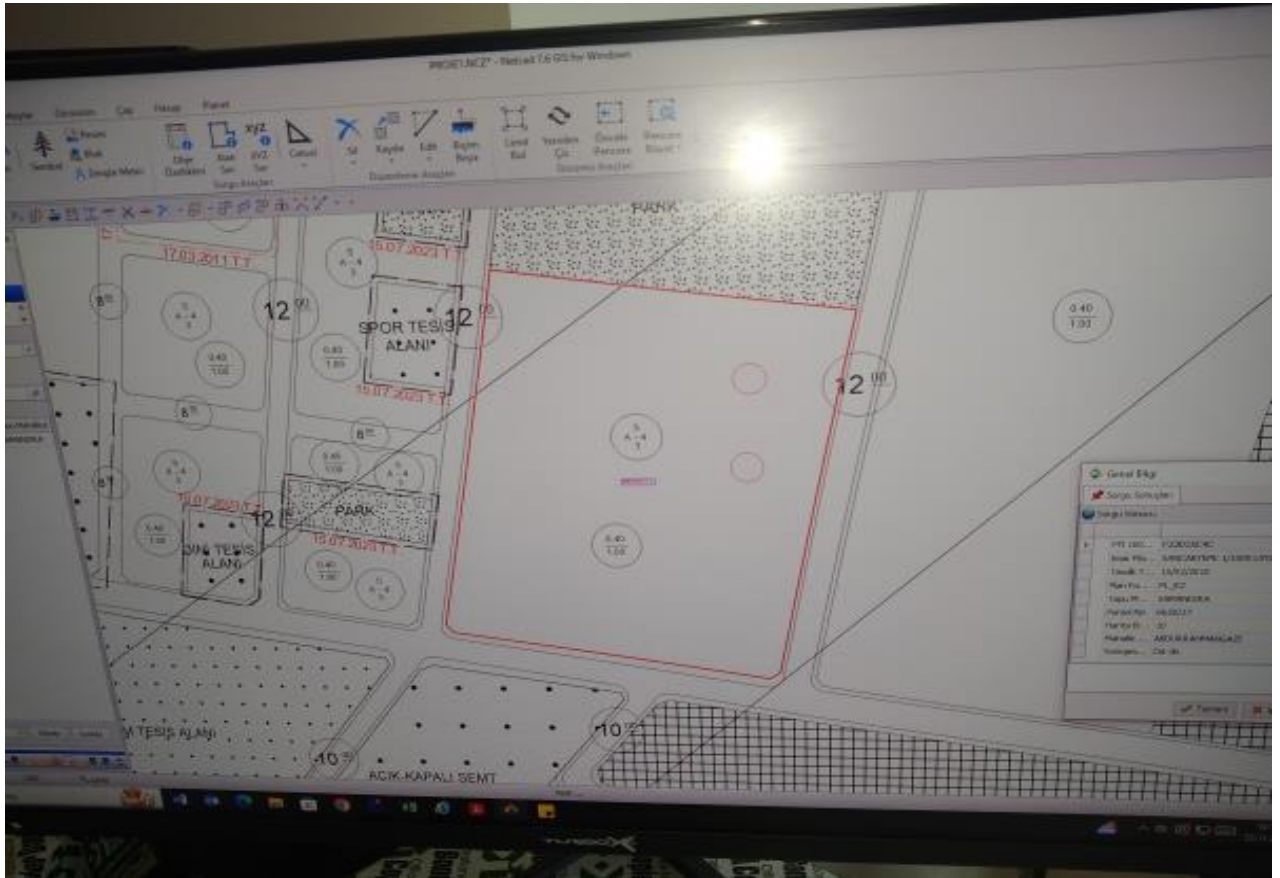
Bağımsız bölümler Reysaş GYO A.Ş. Ve Suryapı Yapı Endüstri San ve Tic. A.Ş. Adına payları oranında tescil edilmiştir.

6650 ada 17 parsel üzerinde 14.04.2021 tarih ve 11654 yevmiye numarası ile kat irtifakı tesis edilmiştir.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Sancaktepe Belediyesinden alınan bilgiye göre söz konusu 6650 ada 17 parsel, 15.02.2010 onay tarihli, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre "Konut Alanı" içerisinde kalmaktadır. Ayrık nizam, Taks: 0.40 Emsal:1.00 Hmax: 12.50m yapılaşma koşullarına sahiptir. Plan notlarına göre "Parsel büyüklüğü 3500 m² den büyük Konut, Ticaret + Konut alanlarında, emsal değeri üzerinden uygulama yapılacak parsellerde, mania kriterlerini aşmamak şartı ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Yükseklik kriteri avan proje ile belirlenmektedir."



2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Son 3 yıllık imar durumundaki değişiklik kapsamında; imar planında herhangi bir değişiklik olmadığı gözlemlenmiştir. Aynı plan içerisinde plan notu ilaveleri/değişiklikleri yapılmakta olup yapılaşma koşullarını değiştiren herhangi bir değişikliğe rastlanmamıştır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

İlgili belediyede taşınmazın dijital dosyası incelenmiştir. Taşınmazların bulunduğu bloklara ait yeni yapı, ve isim değişikliği ruhsatları bulunmaktadır. Ruhsat tarih ve numaraları ile blok inşaat alanları aşağıda yer alan tablolarda sunulmuştur. Taşınmazlar için en son 28.02.2024 tarih ve 5734 numaralı yapı denetim denetçi değişikliği nedeni ile isim değişikliği ruhsatları düzenlenmiş olup ruhsat süreleri devam etmektedir. Dosyasında imar planları veya ruhsatlar için herhangi bir olumsuz belgeye rastlanmamıştır. 30.06.2017 tarihli mimari projesi bulunmaktadır.

Blok Adı	İlk Ruhsat Tarihi	İlk Ruhsat Sayısı	İsim Değişikliği Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	İsim Değişikliği Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
A BLOK	30.06.2017	6303	9.03.2018	23963	28.02.2024	5734	IVC
B BLOK	30.06.2017	6305	9.03.2018	23954	28.02.2024	5734	IIIB
C BLOK	30.06.2017	6306	9.03.2018	23947	28.02.2024	5734	IIIB
D BLOK	30.06.2017	6307	9.03.2018	23943	28.02.2024	5734	IIIB
E BLOK	30.06.2017	6308	9.03.2018	23936	28.02.2024	5734	IVA
F BLOK	30.06.2017	6310	9.03.2018	23930	28.02.2024	5734	IIIB
G BLOK	30.06.2017	6311	9.03.2018	23924	28.02.2024	5734	IIIB
H BLOK	30.06.2017	6313	12.04.2018		28.02.2024	5734	IIIA

Blok Adı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Konut Alanı	Ticaret Alanı	Ortak Alan	Toplam Alan
A BLOK	90	5.800,58	2.162,00	1.884,05	9.846,63
B BLOK	31	2.856,02		545,11	3.401,13
C BLOK	18	2.422,75		527,76	2.950,51
D BLOK	19	2.042,67		539,03	2.581,70
E BLOK	23	3.130,66		611,37	3.742,03
F BLOK	31	2.856,02		545,11	3.401,13
G BLOK	17	2.301,98		531,44	2.833,42
H BLOK				11.790,39	11.790,39
TOPLAM	229	21.410,68	2.162,00	16.974,26	40.546,94

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

6650 ada 17 parselde yer alan projede A Blok kaba inşaatı devam etmekte olup diğer konut blokları ve H blok imalatları tamamlanmış durumdadır. Mevcut inşaat görülmüştür. A Blok değerlendirme günü itibarı ile zemin + 7 normal katta kaba inşaatının devam ettiği gözlemlenmiştir. A Blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 10 normal kat olarak projelendirilmiştir. Değerleme çalışmasında A blok inşaat tamamlanma oranı % 38; B, C, D, E, F, G, H blokların inşaatlarının tamamlandığı görülmüş, ancak iskan belgesi bulunmaması nedeni ile inşaat tamamlanma oranları %99 olarak kabul edilmiştir.

Proje için takdir edilen değer tamamen mevcut projeye ilişkin olup, farklı bir projenin uygulanması durumunda değer değişebilecektir.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Yapı denetim İşleri Adanan Kahveci Mah. Avrupa Cad. Kıbrıs İstanbul Park Residence No:108 İç Kapı No:437 Beylikdüzü/İSTANBUL adresinde konumlu MBM Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yürütülmektedir.

2.3.6 - Projeyle İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, mevcut ruhsat, proje ve çarşaf listeler için düzenlenmiş olup, verilerin değişmesi halinde revize edilmelidir.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın enerji verimlilik sertifikasına rastlanmamıştır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan proje; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Abdurrahman Gazi Mahallesi (Tapu kayıtlarında Samandıra), 6650 ada 17 parselde yer alan 16.117,38 m² alanlı arsa üzerinde tanımlanmış olan "Muhit Sancaktepe" projesinde yer alan Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. stoklarında bulunan 98 adet bağımsız bölümdür.

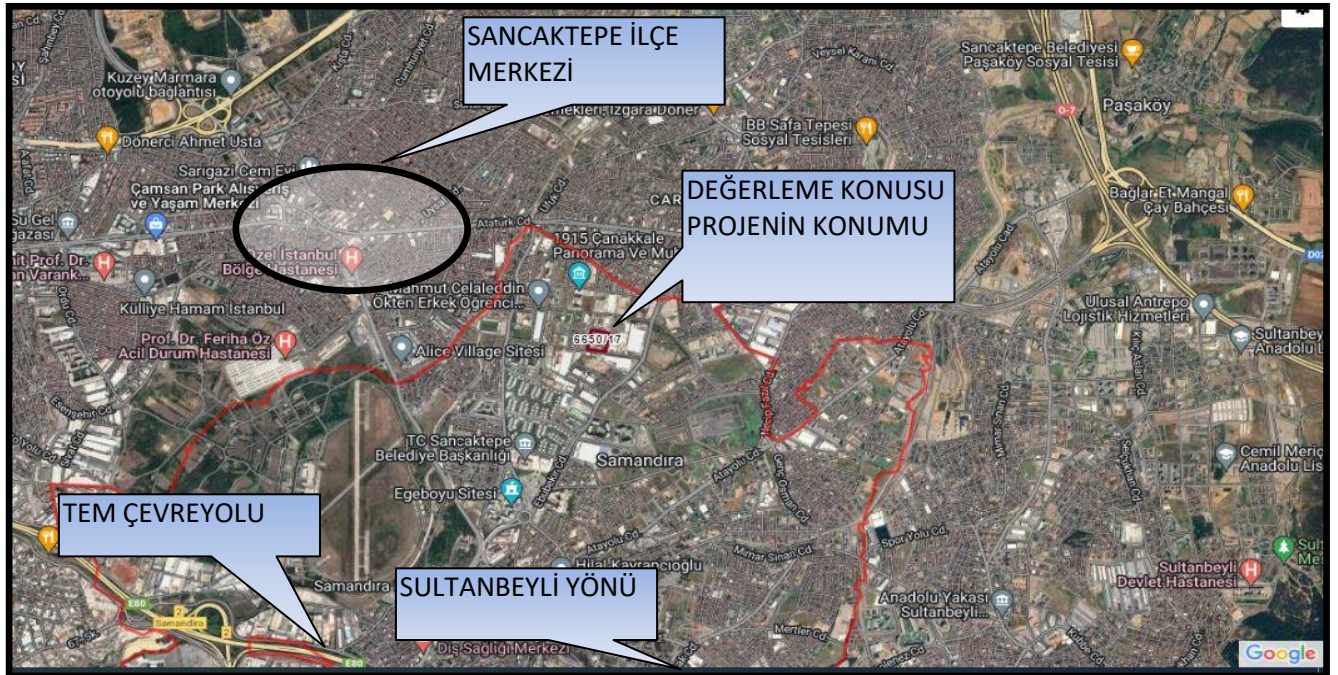
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

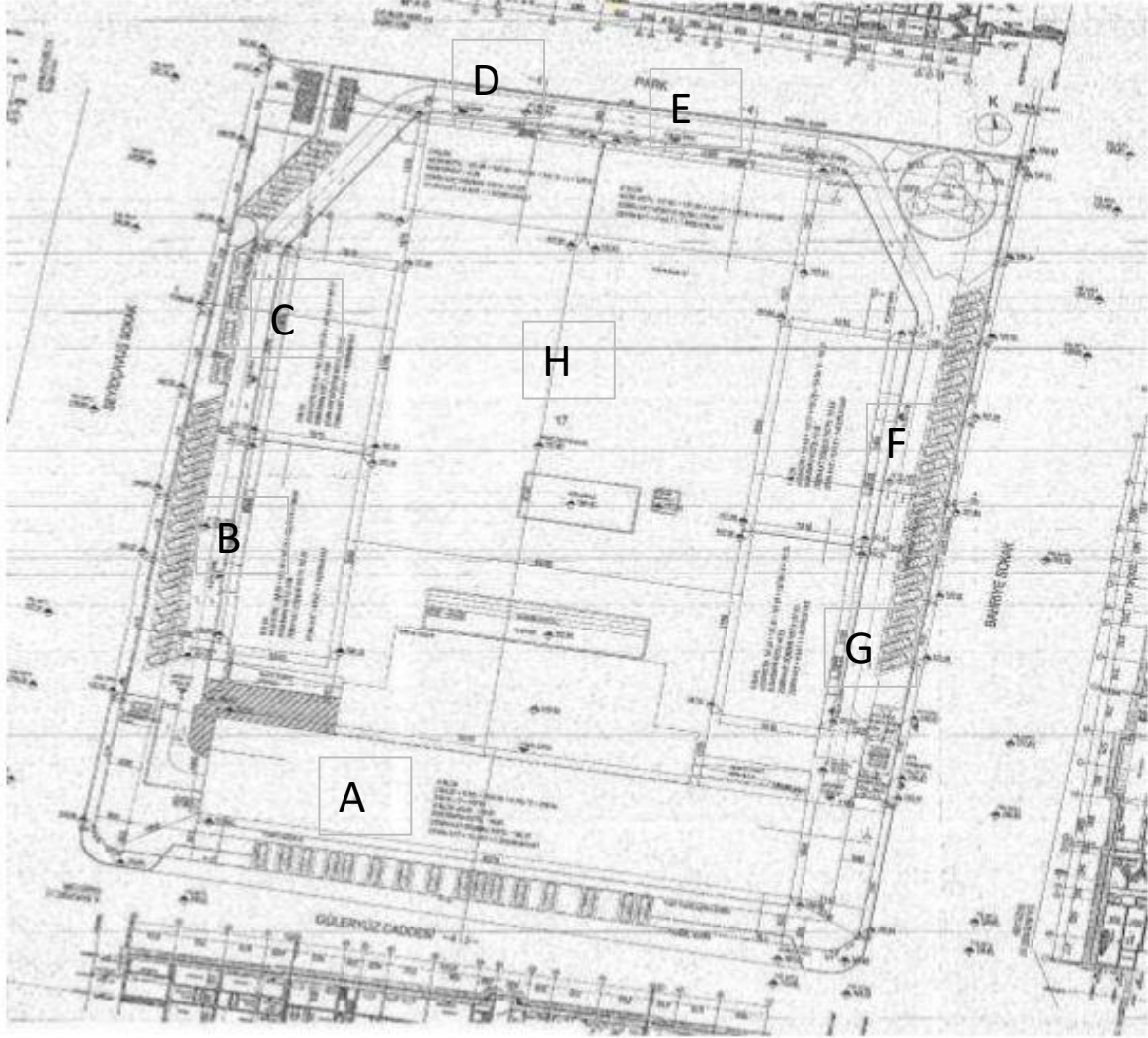
Yakın çevresi ağırlıklı olarak konut fonksiyonlu gelişmiştir. Şile otoyolu ve TEM çevreyolu erişimi iyi durumdadır. Yakın çevrede konut yerleşim birimleri, kısmen ticari birimlerden oluşmaktadır. Çok yakın lokasyon içerisinde Sinpaş Lagün ve Kelebika, Sinpaş Köyceğiz, Sinpaş Metro Life; Evre Konutları gibi nitelikli konut projeleri yer almaktadır. Yakın çevrede aynı zamanda özel ve resmi okullar ile düşük yoğunluklu sanayi ve lojistik fonksiyonu yer almaktadır. Konut projeleri orta üst ve kısmen üst gelir gruplarına hitap etmekte olup apartman tipi konut yerleşimlerinin orta gelir grubuna hitap ettiği düşünülmektedir. Bölgenin önümüzdeki dönemde de konut fonksiyonlu gelişimini sürdüreceği düşünülmektedir. Sancaktepe Belediyesi projeye çok yakın bir noktada yer almaktadır. Kamu kurumlarından istifadesi iyi düzeydedir. Altyapı özellikleri iyidir.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu projeye Şile otoyolu kullanılarak Sancaktepe ilçe merkezi üzerinden veya TEM çevreyolu ve Samandıra bağlantı yolu kullanılarak özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile ulaşılabilir. Proje 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'ne yaklaşık 22 km., FSM Köprüsüne yaklaşık 24 km., Sabiha Gökçen Havalimanı'na yaklaşık 24 km., E-5 Çevreyolu Kartal sapağına ise yaklaşık 13 km. mesafede yer almaktadır.







3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu 6650 ada 17 parsel numaralı taşınmaz, tapu kaydına göre 16.117,38 m² yüz ölçüme sahiptir. Proje Muhit Sancarkepe olarak isimlendirilmiştir. Konu taşınmaz, geometrik olarak dikdörtgen formda olmakla birlikte, topografik olarak ise eğimsiz yapıya sahiptir. Projede yer alan bloklar A, B, C, D, E, F, G ve H bloklar olarak tanımlanmıştır. A Blok Konut ve Ticaret bloğu, B, C, D, E, F ve G Bloklar Konut bloğu, H Blok ise kısmen Ticaret ve Kısmen Sosyal tesis bloğu olarak tasarlanmıştır.

Parsel üzerinde inşa edilecek bloklarda; toplam 21.410,68 m² konut alanı, 2.162 m² ofis ve işyeri alanı, 1.245,50 m² sosyal tesis içerisinde ticari alan ve 15.728,76 m² ortak alan bulunacaktır. Projede toplam inşaat alanı 40546,94 m² olarak projelendirilmiştir. Projede A blok inşaatı ile peyzaj çalışmaları devam etmektedir. Proje 229 bağımsız bölümden oluşmakta olup değerlendirme konusu Reysaş GYO A.Ş. mülkiyetinde olan 94 mesken ve 4 dükkan olmak üzere toplam 98 bağımsız bölümdür.

A Blok: Parselin güneyinde yer alan blok olacaktır. 2 bodrum kat + zemin kat + 10 normal kat olmak üzere, toplam 13 katlı olacaktır. 78 adet konut ve 12 adet ticari bağımsız bölüm olmak üzere blokta toplam 90 bağımsız bölüm tanımlanmıştır. Bodrum katta yer alan otopark alanı öteki blokların altı ile birleşik olacaktır. Mimari projesine göre, A Blok; 5.808,58 m² konut alanı , 2.162 m² ofis ve işyeri ve 1.884,05 m² ortak alan olmak üzere, toplam 9.846,63 m² yapı inşaat alanına sahip durumdadır.

B Blok: Parselin batısında yer alan ilk blok olacaktır. 1. bodrum kat + zemin kat + 6 normal kat olmak üzere, toplam 8 katlı olacaktır. Blokta mesken nitelikli toplam 31 bağımsız bölüm olacaktır. Bodrum katta yer alan otopark alanı öteki blokların altı ile birleşik olacaktır. Mimari projesine göre, B Blok; 2.856,02 m² konut alanı ve 545,11 m² ortak alan olmak üzere, toplam 3.401,13 m² yapı inşaat alanına sahip durumdadır.

C Blok: Parselin batısında yer alan 2. blok olacaktır. Blokta mesken nitelikli toplam 18 bağımsız bölüm tanımlanmıştır. Bodrum katta yer alan otopark alanı öteki blokların altı ile birleşik olacaktır. Mimari projesine göre, B Blok; 2.422,75 m² konut alanı ve 527,76 m² ortak alan olmak üzere, toplam 2.950,51 m² yapı inşaat alanına sahip durumdadır.

D Blok: Parselin kuzeyinde soldaki ilk blok olacaktır. 1. bodrum kat + zemin kat + 6 normal kat olmak üzere, toplam 8 katlı olacaktır. Blokta mesken nitelikli toplam 19 bağımsız bölüm tanımlanmıştır. Bodrum katta yer alan otopark alanı öteki blokların altı ile birleşik olacaktır. Mimari projesine göre, D Blok; 2.042,67 m² konut alanı ve 539,03 m² ortak alan olmak üzere, toplam 2.581,70 m² yapı inşaat alanına sahip durumdadır.

E Blok: Parselin kuzeyinde sağda kalan blok olacaktır. 1. bodrum kat + zemin kat + 7 normal kat olmak üzere, toplam 9 katlı olacaktır. Blokta mesken nitelikli toplam 23 bağımsız bölüm olacaktır. Bodrum katta yer alan otopark alanı öteki blokların altı ile birleşik olacaktır. Mimari projesine göre, E Blok; 3.130,66 m² konut alanı ve 611,37 m² ortak alan olmak üzere, toplam 3.742,03 m² yapı inşaat alanına sahip durumdadır.

F Blok: Parselin batısında yer alan ilk blok olacaktır. 1. bodrum kat + zemin kat + 6 normal kat olmak üzere, toplam 8 katlı olacaktır. Blokta mesken nitelikli toplam 31 bağımsız bölüm olacaktır. Bodrum katta yer alan otopark alanı öteki blokların altı ile birleşik olacaktır. Mimari projesine göre, F Blok; 2.856,02 m² konut alanı ve 545,11 m² ortak alan olmak üzere, toplam 3.401,13 m² yapı inşaat alanına sahip durumdadır.

G Blok: Parselin doğusunda yer alan ilk blok olacaktır. 1. bodrum kat + zemin kat + 6 normal kat olmak üzere, toplam 8 katlı olacaktır. Blokta mesken nitelikli toplam 17 bağımsız bölüm olacaktır. Bodrum katta yer alan otopark alanı öteki blokların altı ile birleşik olacaktır. Mimari projesine göre, G Blok; 2.301,98 m² konut alanı ve 531,44 m² ortak alan olmak üzere, toplam 2.833,42 m² yapı inşaat alanına sahip durumdadır.

H Blok: Blokların 1. bodrum katlarındaki otopark, sosyal tesis ve A Blok'ta yer alan işyerlerinin depolarının bulunduğu bloktur. Garaj ve sosyal tesis kullanımlı olarak toplam 11.790,39 m² yapı inşaat alanına sahip durumdadır. Bu blok için bağımsız bölüm tanımlanmamıştır. Site sosyal tesisi olarak kullanılacağı öngörülmektedir.

Değerleme konusu Reysaş Gayrimenkul yatırım Ortaklığı A.Ş. Mülkiyetinde A Blokta 46 adet mesken, 4 adet dükkan, B Blokta 6 adet mesken, C Blokta 6 adet mesken, D Blokta 11 adet mesken, E blokta 10 adet mesken, F Blokta 5 adet mesken ve G Blokta 10 adet mesken bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlardan F blok 5 numaralı bağımsız bölüm, E blok 23 numaralı bağımsız bölüm, C blok 8 numaralı bağımsız bölüm ve B blok 4 numaralı bağımsız bölümün iç mekan özellikleri görülmüştür. Ticari ve mesken brüt alan dağılımı aşağıda sunulmuştur:

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. MÜLKİYETİNDEKİ TAŞINMAZ ÖZET BİLGİLERİ				
Blok	Daire Sayısı	Dükkan Sayısı	Toplam Daire Genel Brüt Alanı (m ²)	Genel Brüt Alanı (m ²)
A	46	4	4690	952
B	6		806	
C	6		714	
D	11		1416	
E	10		1659	
F	5		817	
G	10		1790	
TOPLAM	94	4	11892	952

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

6650 ada 17 parsel için ruhsatlar alınmış olup, 3194 sayılı Kanun kapsamında ruhsatlar geçerliliğini korumaktadır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 15 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.655.924 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

4.1.2 - Sancaktepe İlçesi

Sancaktepe İlçesi; 2008 yılında Ümraniye ilçesine bağlı Sarıgazi ve Yenidoğan beldeleriyle, Kartal ilçesine bağlı Samandıra beldesinin birleştirilmesi ile ilçe yapılmıştır. Denize kıyısı olmayan Sancaktepe, güneyinde Kartal, güneybatısında Maltepe, batısında Ataşehir ve Ümraniye, kuzeyinde Çekmeköy, doğusunda Pendik ve güneydoğusunda Sultanbeyli ilçelerine komşudur.

Elli yılı aşkın süredir ağırlıklı olarak doğu bölgelerimizden ve kent içinden gelen iç göçle artan Sancaktepe nüfusu, ilçenin yerleşiminden görünüşüne, kültürel yaşamından toplumsal yapısına her hususu değiştirmiştir. Sancaktepe nüfus yoğunluğu bakımından, İstanbul ortalamasının üzerinde bir nüfus yoğunluğuna sahiptir. 19 mahalleden oluşan Sancaktepe İlçesi 62,41 km² 'lik bir alanı kapsar ve Türkiye İstatistik Kurumu 2023 verilerine göre 492.804 nüfusa sahiptir. İlçe 61,90 kilometrekaredir ve sınırları dahilinde toplam 18 mahalle ve 1 köy vardır. Havza niteliği taşıması nedeniyle son derece hassas bir yerleşim alanı olan bölge, Kurtköy Sabiha Gökçen Havalimanı'na olan bağlantıları, TEM otoyolu ve TEM-Kartal bağlantı yolunun sağladığı ulaşım olanakları nedeniyle konumsal önemini arttırmaktadır.

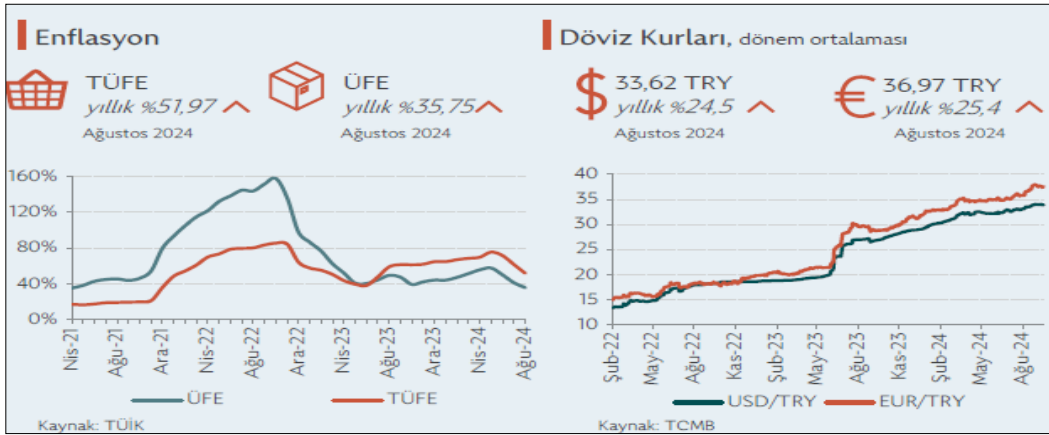


4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye'nin orta vadede mali ve gelir politikalarının ve gelecek projeksiyonlarının iyileşeceğine dair beklentiler, enflasyon ile mücadelede sıkı para politikalarının uygulanma devam etmesi ve iki seçim döneminin geride bırakılmasıyla 2.çeyrek 2024'te de güçlenmeye devam etmiştir.

- Türkiye'nin kredi notunu Moody's Temmuz'da B3'ten B1'e, Fitch Eylül'de B+'ten BB-'ye yükseltirken, 2021 yılında Mali Eylem Görev Gücü (FATF) tarafından gri listeye alınan Türkiye, bu iyileşme ortamından yararlanarak gri listeden çıkarılmıştır. Gelişmiş ülkelerde sıkı para politikalarının gevşetilmesine yönelik atılan adımlar orta vadede Türkiye'ye sermaye akışını hızlandırabilir.
- 2024 yılının ilk yedi ayında Türkiye'ye yapılan toplam DYY(Doğrudan Yabancı Yatırım) girişleri geçen yıl ile benzer seviyede kaydedilirken, gayrimenkule yapılan DYY(Doğrudan Yabancı Yatırım) girişleri %23,5 düşüşle toplam yatırımlar içinde %31 pay almıştır.
- Gayrimenkul yatırım işlemlerinde perakende sektörü en yüksek payı alırken, son dönemlerde yükselişe geçen ofis yatırımları sırayı takip etmiştir. Yüksek finansman maliyetleri yatırım faaliyetlerinde en önemli zorluk olmaya devam etmektedir.(VS Partners Araştırma, 2Ç 2024 Gayrimenkul Pazarı Verileri)



GSYH 2024 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,5 arttı.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %7,4, inşaat %6,5, tarım sektörü ile gayrimenkul faaliyetleri %3,7, bilgi ve iletişim faaliyetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri %3,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,2, hizmetler %2,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %0,6 arttı. Sanayi sektörü ise %1,8 azaldı.

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %78,6 artarak 9 trilyon 949 milyar 792 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 308 milyar 158 milyon olarak gerçekleşti. (TÜİK, Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024)

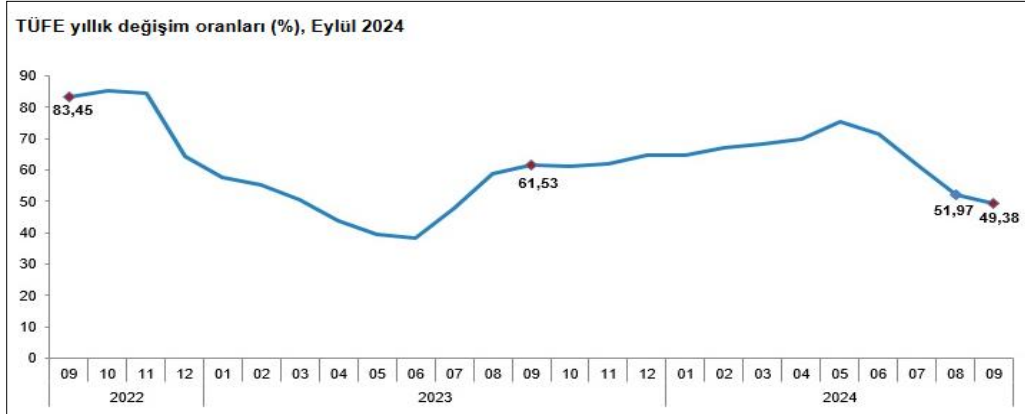
GSYH sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024

Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	Yıllık	15 011 776	905 814	210,9	5,5
	I	2 519 789	181 490	186,9	7,8
	II	3 424 670	219 665	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 794 179	262 243	231,2	3,3
2023	Yıllık	26 545 722	1 130 009	221,6	5,1
	I ^(r)	4 687 492	248 416	195,3	4,5
	II ^(r)	5 571 440	274 908	210,9	4,6
	III ^(r)	7 759 106	298 760	238,4	6,5
	IV ^(r)	8 527 683	307 925	241,9	4,6
2024	I ^(r)	8 858 091	286 728	205,7	5,3
	II	9 949 792	308 158	216,1	2,5

(r) İlgili çeyreklerde revizyon yapılmıştır.

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,97, bir önceki yılın Aralık ayına göre %35,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %49,38 ve on iki aylık ortalamalara göre %63,47 olarak gerçekleşti.

Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %26,60 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %97,87 ile konut oldu. (TÜİK, Tüketici Fiyat Endeksi, Eylül 2024)



Ülkede TÜFE enflasyonundaki düşüş eğilimi Ağustos'ta devam etti. Bu dönemde TÜFE aylık bazda %0,2 artış kaydederken, yıllık TÜFE enflasyonu %2,5 ile Şubat 2021'den bu yana en düşük düzeyinde gerçekleşti. Aynı dönemde, Fed'in para politikası kararları için yakından takip ettiği çekirdek kişisel tüketim harcamaları (PCE) fiyat endeksi aylık bazda %0,1, yıllık bazda da %2,7 ile beklentilerin altında artış kaydetti. Söz konusu veri akışı ülkede enflasyonist baskıların hafiflemeye devam ettiğine işaret etti.

OECD Eylül ayında yayımladığı Ekonomik Görünüm Raporu'nda küresel ekonominin 2024 yılının ilk yarısında dirençli kaldığını ve enflasyonun ılımlı seyrini sürdürdüğünü belirtti. Kuruluş, küresel ekonomik büyüme tahminini 2024 yılı için Mayıs ayında öngördüğü %3,1 seviyesinden %3,2'ye yükseltirken, 2025 yılı için %3,2 olarak korudu. OECD, Türkiye ekonomisi için 2024 ve 2025 yıllarına ilişkin büyüme tahminlerini ise aşağı yönlü revize ederek sırasıyla %3,2 ve %3,1 olarak açıkladı. Küresel enflasyon beklentilerini aşağı yönlü revize eden OECD, Türkiye'ye ilişkin enflasyon tahminlerini ise bir miktar yükseltti. Satın alma gücünün birçok ülkede henüz pandemi öncesindeki seviyelere ulaşamadığına işaret edilen raporda, küresel ekonomi için risk faktörleri olarak hizmet enflasyonunun yüksek seviyesi, finansal koşulların beklenenden uzun süre sıkı kalma ihtimali ve gelişmekte olan ülkelerdeki yüksek borçluluk oranları belirtildi.

Mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre işsizlik oranı Haziran ayındaki hızlı yükselişinin ardından Temmuz'da 0,4 puan azalarak %8,8 seviyesine indi. Bu gelişmede, ilgili dönemde işgücündeki 123 bin kişilik artışa karşılık, işsiz sayısının 112 bin kişi azalması etkili oldu. Böylece, işgücüne katılma ve istihdam oranları Temmuz'da sırasıyla %54,4 ve %49,6 düzeylerine yükseldi. Bu dönemde, en geniş tanımlı işsizlik oranı olarak kabul edilen atıl işgücü oranı da bir önceki aya göre 2,7 puan azalarak %26,5 oldu.

2025-2027 dönemini kapsayan Orta Vadeli Program 5 Eylül'de açıklandı. Fiyat istikrarının sağlanmasının öncelikli hedef olarak belirlendiği programda, 2024-2026 yılları için GSYH büyüme tahminleri önceki yılın OVP tahminlerine göre 0,5 puan aşağı yönlü revize edilerek sırasıyla %3,5, %4,0 ve %4,5 olarak açıklandı. Aynı dönem için yılsonu TÜFE enflasyonu öngörülerine ise TCMB'nin son Enflasyon Raporu'nda açıkladığı tahmin aralığının içinde kalacak şekilde yukarı yönlü revize edilerek sırasıyla %41,5, %17,5, %9,7 ve %7,0 şeklinde belirtildi. Program, bütçe açığının GSYH'ye oranının bu dönemde sırasıyla %4,9, %3,1, %2,8 ve %2,5 düzeylerinde olmasını öngörüyor.

TCMB, 19 Eylül'de gerçekleştirdiği toplantısında politika faizini beklentiler paralelinde değiştirmeyerek %50 seviyesinde tuttu. Toplantının ardından yayımlanan karar metninde, Ağustos ayında aylık enflasyonun ana eğiliminin belirgin bir değişim sergilemediği belirtilirken, hizmet enflasyonundaki iyileşmenin son çeyrekte gerçekleşmesinin beklendiğini ifade edildi. Enflasyon beklentileri ve fiyatlamaya davranışlarının dezenflasyon süreci açısından risk oluşturmaya devam ettiği yönündeki değerlendirme TCMB'nin ihtiyatlı duruşunu koruduğu yönünde algılandı. Bununla beraber, enflasyonda belirgin ve kalıcı bir bozulma öngörülmesi durumunda "para politikası duruşunun sıkılaştırılacağı" yönündeki ifadenin "para politikası araçları etkili şekilde kullanılacaktır" şeklinde değiştirilmesi, TCMB'nin önümüzdeki dönemde mevcut duruşunu gözden geçirebileceği yönündeki beklentileri destekledi. TCMB 21 Eylül'de parasal aktarım mekanizmasını desteklemek amacıyla zorunlu karşılık uygulamasında bazı değişiklikler yaptı. Buna göre, zorunlu karşılık oranları kısa vadeli TL mevduat için %12'den %15'e, uzun vadeli TL mevduat için %8'den %10'a çıkarılırken, YP mevduat için TL tesis oranı %8'den %5'e düşürüldü. (Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler, Ekim, 2024, Türkiye İş Bankası)

Eylül ayında ECB yılın ikinci faiz indirimine giderken, Fed de para politikasında gevşeme döngüsünü hızlı bir faiz indirimiyle başlatmış oldu. Bu adımların yanı sıra Çin Merkez Bankası'nın iç ve dış talep koşullarındaki zayıf seyrin ile gayrimenkul piyasasındaki sıkıntıları aşmak amacıyla açıkladığı geniş kapsamlı teşvik paketinin ülke ve dünya ekonomisi üzerindeki etkileri önümüzdeki dönemde yakından takip edilecek. Mevcut ortamda politikaları diğer başlıca merkez bankalarından ayrılan BoJ'un ise Japonya iktidar partisinde gerçekleşen görev değişiminin ardından nasıl bir yol izleyeceği merak ediliyor. Öte yandan, son günlerde artan jeopolitik risklerle birlikte yönünü yukarı çeviren petrol fiyatları ise enflasyon üzerindeki risklerin halen canlı olduğunu gösteriyor.

Enflasyonun en önemli gündem maddesi olmaya devam ettiği yurt içinde, öncü veriler atılan sıkılaşma adımlarının ekonomik aktivite üzerindeki etkilerinin belirginleştiğine işaret ediyor. Öte yandan, turizm sektöründeki olumlu görünüm cari açıktaki iyileşmenin devamını sağlarken, yabancı yatırımcıların devlet iç borçlanma senetleri kanalıyla yurt içi piyasalara girişinin sürmesiyle birlikte finansman tarafında da olumlu görünümün devam ettiği gözleniyor. Eylül ayında yıllık enflasyondaki gerileme baz etkisiyle sürse de, aylık gerçekleşmeler beklentilerin ve fiyatlama davranışlarının enflasyon üzerinde halen risk unsuru olmaya devam ettiğini gösteriyor. Küresel enerji fiyatlarının seyrinin yanı sıra TCMB'nin yılın son çeyreğinde hizmet enflasyonunda öngördüğü iyileşmenin ne düzeyde gerçekleşeceği yurt içinde enflasyon görünümü açısından yakından takip edilecek. (Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler, Ekim, 2024, Türkiye İş Bankası)

Gayrimenkul Sektörü:

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir.

Ocak-Mart 2024 itibarıyla toplam konut satışları 279.604 adet olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 1,3 düzeyinde cüz'i bir gerilemeyi işaret etmektedir. Aynı dönemde gerçekleşen ipotekli satışlar 27.622 olmuş bu rakamda bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 53'lük keskin bir düşüşü işaret etmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

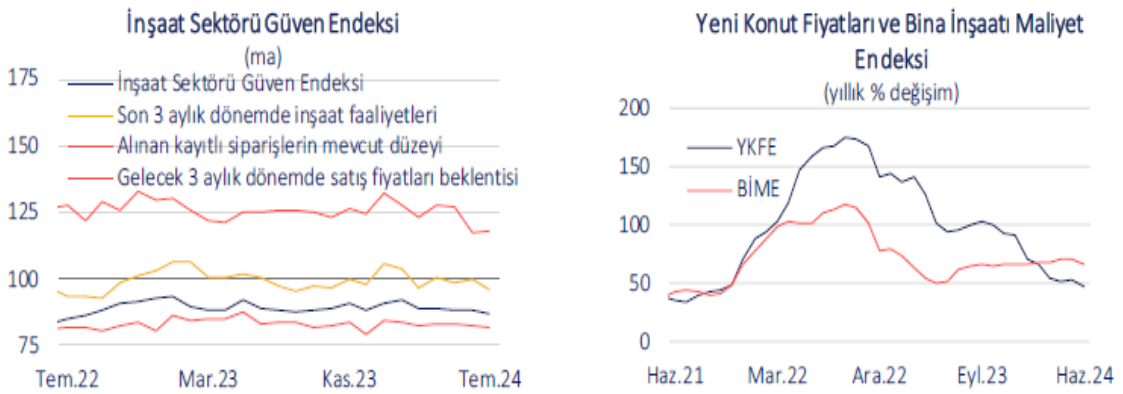
İlk el satışlarda da 2024 yılı Ocak-Mart döneminde yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre seneye göre yüzde 5,2'lik bir yükselişle 88.256 düzeyinde gerçekleşmiştir. Birinci el konut satışlarında yapılan kampanyaların etkisi gözlenmiştir.

Konut satışları 2024'ün ikinci çeyreğinde yıllık bazda %6 gerileyerek talep koşullarındaki zayıf seyrin devam ettiğine işaret etmiştir. Söz konusu düşüş 2024'ün ilk yarısı itibarıyla da yıllık bazda %3,7 düzeyinde gerçekleşmiştir. Konut satışları Temmuz'da ise yıllık bazda %16 ile hızlı bir artış kaydetmiştir. Temmuz'da söz konusu olumlu görünümün ortaya çıkmasında İstanbul, Ankara ve İzmir'deki artışların yanı sıra Adana, Antalya ve Mersin'deki konut satışlarındaki artış da etkili olmuştur. Şubat ayından itibaren düşme eğilimine giren reel bazda konut fiyatları yılın ikinci çeyreğinde %13,1 gerilerken, söz konusu düşüş Temmuz'da 14,3 düzeyinde gerçekleşmiştir. Temmuz'da ülke genelinde nominal olarak yıllık bazda konut fiyatlarındaki en düşük artış İstanbul'da gerçekleşmiştir.

TÜİK'in düzenlediği İnşaat Sektöründe Faaliyetleri Kısıtlayan Temel Faktörler anketinin Temmuz sonuçları incelendiğinde sektör üzerindeki baskılayıcı faktörlerin etkisini artırdığı gözlenmiştir. Buna göre sektör faaliyetlerini kısıtlayan faktör yok diyenlerin oranı aylık bazda 1,5 puan azalırken; işgücü eksikliği, malzeme ve ekipman eksikliği ile finansman sorunlarından etkilenen işletmelerin oranlarında artışlar izlenmiştir. Öte yandan, talep yetersizliğinden etkilenen işletmelerin oranında Haziran'da kaydedilen 1,8 puanlık artışın ardından Temmuz'da 1 puan düşüş yaşanması talep koşullarının firmalar açısından istikrarsız bir görünüm oluşturduğuna işaret etmektedir.

Sektörde yaşanan finansman sorunlarına çözüm üretilebilmesi, kentsel dönüşüm ile konut üretiminin hızlandırılabilmesi gibi saiklerle "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde değişiklik yapılmış ve söz konusu değişiklik 17 Temmuz 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Değişiklikle birlikte ağırlığı konut nitelikli bağımsız bölümlerden oluşacak projelerin de GYF kapsamına alınabilmesinin önü açılmıştır. Düzenlemeden önce GYF'lerin portföyüne arsa ve araziler ile kat mülkiyeti kurulmuş gayrimenkuller dahil edilebilmekte, ancak riskli görülmesi sebebiyle inşaat ruhsatı almamış veya henüz proje ya da hafriyat aşamasındaki gayrimenkul projeleri dahil edilememekteydi.

İnşaat Sektörü Güven Endeksi Temmuz'da 87,1 düzeyine gerileyerek art arda üçüncü ayında da düşüş kaydetmiştir. Son üç aylık dönemde inşaat faaliyetleri alt endeksinin 3,9 puan gerilemesi dikkat çekmiş, alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi ve gelecek üç aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi alt endeksleri de sırasıyla 0,8 ve 0,9 puan düşmüştür. Gelecek üç aylık dönemde satış fiyatları beklentisi alt endeksi ise Haziran'da kaydettiği 9,6'lık hızlı gerilemenin ardından Temmuz'da 0,7 puan ile sınırlı bir artış kaydederek nispeten yatay bir seyir izlemiştir. Söz konusu göstergeler sektör temsilcilerinin önümüzdeki dönemde inşaat faaliyetlerinde ivme kaybı yaşanabileceğini beklediğine işaret etmektedir. Şubat 2024'ten itibaren yeni konut fiyatlarındaki yıllık artışın, bina inşaatı maliyetindeki yıllık artışın altında kalması önümüzdeki dönemde inşaat firmalarının kârlılığının olumsuz etkilenebileceğine işaret etmektedir.(Sektörel Güncel Gelişmeler, 2.Çeyrek, İktisadi Araştırmalar Bölümü, Türkiye İş Bankası)



Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

TÜİK, Konut satışı istatistik Eylül ayı verilerine göre;

Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %37,3 oranında artarak 140 bin 919 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 21 bin 314 ile İstanbul, 13 bin 205 ile Ankara ve 7 bin 612 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 74 ile Hakkari, 82 ile Ardahan ve 106 ile Bayburt olarak gerçekleşti.

Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,2 oranında artarak 947 bin 236 olarak gerçekleşti.

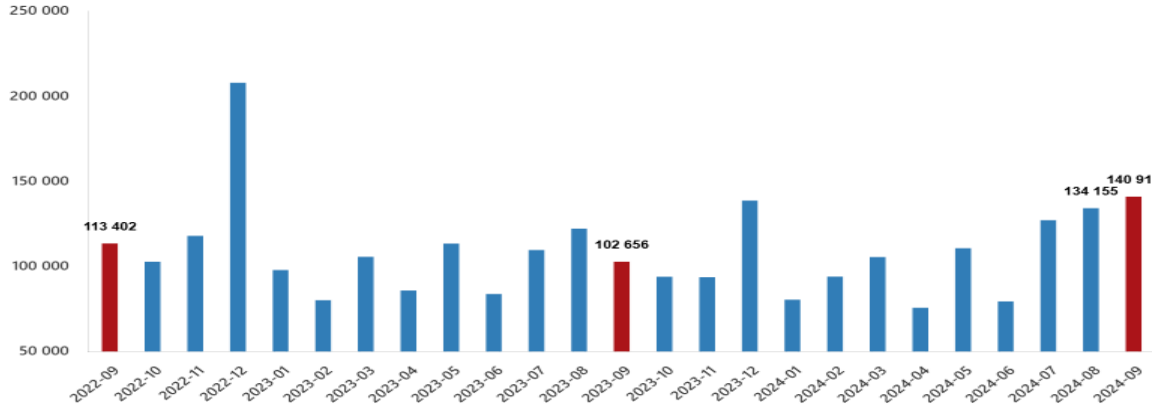
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %87,4 oranında artarak 15 bin 825 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %11,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %42,6 oranında azalarak 92 bin 310 oldu.

Eylül ayında 3 bin 685; Ocak-Eylül döneminde ise 21 bin 702 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,8 oranında artarak 125 bin 94 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %88,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,7 oranında artarak 854 bin 926 oldu.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %47,1 oranında artarak 44 bin 858 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,8 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,0 oranında artarak 300 bin 879 olarak gerçekleşti.

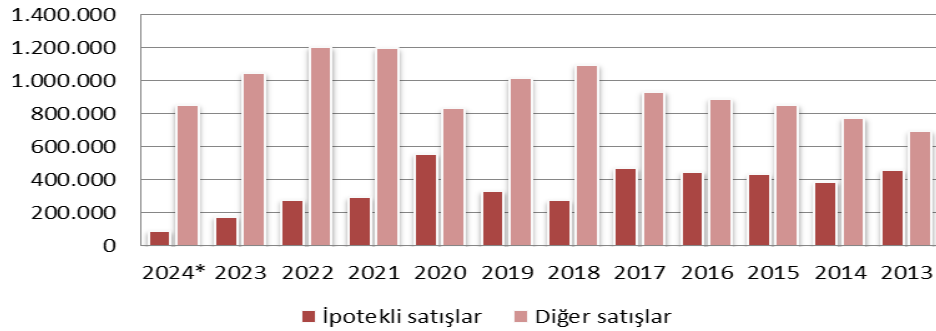
Konut satışı, Eylül 2024
(Adet)



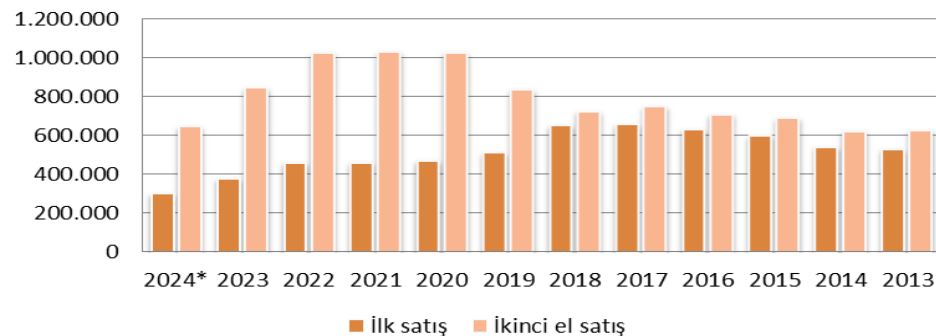
Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %33,1 oranında artarak 96 bin 61 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,2 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,4 oranında artarak 646 bin 357 olarak gerçekleşti.

Yabancılarla yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %31,0 oranında azalarak 2 bin 22 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılarla yapılan konut satışının payı %1,4 olarak gerçekleşti. Yabancılarla yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 783 ile İstanbul, 548 ile Antalya ve 210 ile Mersin oldu.

Yıllara Göre İpotekli Konut Satışları



Yıllara Göre Konut Satışları



Yıl	Toplam	İpotekli satışlar	Diğer satışlar	İpotekli Satışların Payı	Toplam	İlk satış	İkinci el satış
2024*	947.236	92.310	854.926	9,75%	947.236	300.879	646.357
2023	1.225.926	177.748	1.048.178	14,5%	1.225.926	379.542	846.384
2022	1.485.622	280.320	1.205.302	18,87%	1.485.622	460.079	1.025.543
2021	1.491.856	294.530	1.197.326	19,7%	1.491.856	461.523	1.030.333
2020	1.499.316	558.706	834.629	37,26%	1.499.316	469.740	1.029.576
2019	1.348.729	332.508	1.016.221	24,7%	1.348.729	511.682	837.047
2018	1.375.398	276.820	1.098.578	20,13%	1.375.398	651.572	723.826
2017	1.409.314	473.099	936.215	33,6%	1.409.314	659.698	749.616
2016	1.341.453	449.508	891.945	33,51%	1.341.453	631.686	709.767
2015	1.289.320	434.388	854.932	33,7%	1.289.320	598.667	690.653
2014	1.165.381	389.689	775.692	33,44%	1.165.381	541.554	623.827
2013	1.157.190	460.112	697.078	39,8%	1.157.190	529.129	628.061

İpotekli ve Diğer Konut Satışları ile İlk Satış ve İkinci El Satış Konut Sayıları Eylül 2024 (TÜİK)
 (2024 yılı Ocak-Eylül ayı verilerini kapsamaktadır.)

TÜİK, Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024 verilerine göre;

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %22,7, daire sayısı %28,9 ve yüzölçüm %30,9 azaldı.

Belediyeler tarafından 2024 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 27,1 milyon m² iken; bunun 14,6 milyon m²'si konut, 6,9 milyon m²'si konut dışı ve 5,6 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Yapı ruhsatı istatistikleri, 2022-2024

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıllık değişim (%)
2022		127 880	-7,7	699 960	-3,7	146 157 001	-3,5
	I	26 132	-22,1	131 079	-24,9	27 578 544	-19,6
	II	29 076	-4,8	144 994	-8,0	30 842 887	-2,9
	III	28 310	-7,0	145 953	-2,6	32 197 340	-3,4
	IV	44 362	0,8	277 934	13,7	55 538 229	6,6
2023		139 711	9,3	857 867	22,6	168 202 851	15,1
	I	23 896	-8,6	131 765	0,5	27 021 531	-2,0
	II	31 136	7,1	192 867	33,0	39 225 941	27,2
	III	35 495	25,4	198 252	35,8	39 436 673	22,5
	IV	49 184	10,9	334 983	20,5	62 518 705	12,6
2024							
	I	28 605	19,7	176 976	34,3	35 902 111	32,9
	II	24 082	-22,7	137 210	-28,9	27 105 409	-30,9

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %14,7, daire sayısı %23,5 ve yüzölçüm %14,7 azaldı.

Belediyeler tarafından 2024 yılı II. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen binaların toplam yüzölçümü 18,1 milyon m² iken; bunun 9,3 milyon m²'si konut, 5,2 milyon m²'si konut dışı ve 3,6 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2022-2024

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıllık değişim (%)
2022		99 188	7,7	642 394	2,5	129 042 839	1,1
	I	22 486	7,2	155 473	-2,3	30 447 817	-7,8
	II	22 994	24,2	149 530	23,7	29 494 241	21,5
	III	22 836	4,1	137 569	-0,7	27 562 683	-2,4
	IV	30 872	0,6	199 822	-4,0	41 538 099	-1,4
2023		86 818	-12,5	535 115	-16,7	107 747 109	-16,5
	I	20 216	-10,1	126 248	-18,8	25 264 025	-17,0
	II	18 033	-21,6	107 780	-27,9	21 207 503	-28,1
	III	19 721	-13,6	117 259	-14,8	23 720 306	-13,9
	IV	28 848	-6,6	183 828	-8,0	37 555 275	-9,6
2024	I	28 624	41,6	175 413	38,9	36 760 688	45,5
	II	15 378	-14,7	82 430	-23,5	18 100 224	-14,7

Bahçeşehir Üniversitesi Ekonomik ve Toplumsal Araştırmalar Merkezi – Betam tarafından yayınlanan 2024 Ekim tarihli araştırma raporuna göre;

Ağustostan eylüle ülke genelindeki ve üç büyükşehirdeki cari konut fiyatı artış oranları enflasyon oranından daha düşük olduğu için hem ülke genelindeki hem de üç büyükşehirdeki reel (enflasyondan arındırılmış) satış fiyatı düşmüştür. Reel fiyatlardaki yıllık değişim oranı eylülde ülke genelinde yüzde -18,6, İstanbul'da yüzde -19,2, Ankara'da yüzde -18,1, İzmir'de ise yüzde -15,3 olmuştur. Konut cari fiyatlarındaki artış oranı da azalmaktadır. Cari fiyatlarda yıllık artış oranı ağustosa kıyasla ülke genelinde 2,5 puan azalarak yüzde 21,6'ya düşmüştür. Buna göre Türkiye genelinde ortalama satılık konut ilan m2 cari fiyatı 30.416 TL olmuştur. Satılık konut ilan m2 cari fiyatlarındaki yıllık artış oranları üç büyük şehirde de azalarak İstanbul'da yüzde 20,8, Ankara'da yüzde 22,4 ve İzmir'de yüzde 26,6 olmuştur. Ortalama satılık konut m2 fiyatları İstanbul'da 41.667 TL, Ankara'da 23.161 TL ve İzmir'de 35.633 TL'dir.

Konut talebi endeksi Eylül 2024'te Ağustos 2024'e kıyasla yüzde 1,2 artmıştır. Konut piyasasındaki canlılık göstergesi olarak izlediğimiz satılan konutların satılık ilan sayısına oranı ülke genelinde, İstanbul'da ve İzmir'de artarken Ankara'da azalmıştır. Satılan konut sayısı ülke genelinde, Ankara'da ve İzmir'de azalırken İstanbul'da artmıştır. Satılık ilan sayısı ise hem ülke genelinde hem de üç büyük ilde azalmıştır. Konut piyasasında bir diğer canlılık ölçütü olarak kullandığımız satılık konut ilanlarının ne kadar süre yayında kaldıklarını gösteren kapatılan ilan yaşı ise geçen aya kıyasla ülke genelinde, İstanbul ve İzmir'de artmış, Ankara'da ise azalmıştır.

OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI

İstanbul ofis pazarında merkezi iş alanı bölgesinde nitelikli ofis alanlarına olan güçlü talep nedeniyle, A Sınıfı ofis boşluk oranı son üç senedir her çeyrekte aralıksız düşüş eğilimini sürdürürken, 2Ç 2024'te %5,4 seviyesine gerilemiş ve bazı ofis binaları ve alt pazarlarda neredeyse tam doluluk seviyesine ulaşmıştır.

Mevcut A Sınıfı ofis arzı sabit seyrini sürdürürken, 2021'de tamamlanan Maslak Square binası dışında 2019 yılından beri ofis pazarına yeni arz girişi kaydedilmemiştir.

Sınırlı arz karşısında nitelikli ofis alanlarına olan güçlü talep ve enflasyonist ortamın etkisiyle birincil ofis kiralari daha önce tarihi rekor seviye olan 45 USD/m2/ay seviyesine tekrar ulaşmıştır.

Gerçekleşen kiralama işlemleri 2024 yılının ilk yarısında İstanbul genelinde alan bakımından %40 artış gösterirken, MİA'da gerçekleşen yeni kiralama işlemleri yaklaşık üç katına çıkmıştır. Ataşehir Kozyatağı bölgesinde ise sınırlı müsait arz nedeniyle %54 düşüş kaydedilmiştir. İFM projesinin yakın çevresinde yer alan Ataşehir ve Kozyatağı alt pazarlarında boşluk oranı 2Ç 2024'te %1,1 olarak kaydedilmiştir. Projedeki ofis alanlarının pazara sunulmasıyla önemli bir ihtiyacı karşılaması beklenmektedir.

Pazar koşullarının orta vadede mal sahibi dostu olmaya devam etmesi beklenirken pandemi döneminde hibrit çalışma düzeni ekseninde hızlı karar alarak ofis alanlarını küçülten şirketlerin tekrar büyüme faaliyetlerinde zorlandığı gözlemlenmektedir.

Kullanıcıların yüksek erişilebilirlik sunan bölgelere yönelimi devam ederken, hazır dekorasyonlu ofis alanları inşaat maliyetlerine katlanmak istemeyen kullanıcılar tarafından yüksek talep görmeye devam etmektedir. Önümüzdeki dönemlerde kira fiyatları üzerindeki yukarı yönlü baskının devam etmesi beklenmektedir. (VS Partners Araştırma, 2Ç 2024 Gayrimenkul Pazarı Verileri)

Propin'in yayınladığı İstanbul Ofis Pazarı'nın 2024 Üçüncü Çeyrek Dönemi özet verileri aşağıda yer almaktadır.

Merkezi İş Alanı (MİA)'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %12,2; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %9,7 düzeyindeydi. MİA'da kira ortalaması A sınıfı ofis binalarında 28,6 ABD Doları /m² /ay; B sınıfı ofis binalarında 14,7 ABD Doları /m² /ay olarak hesaplandı.

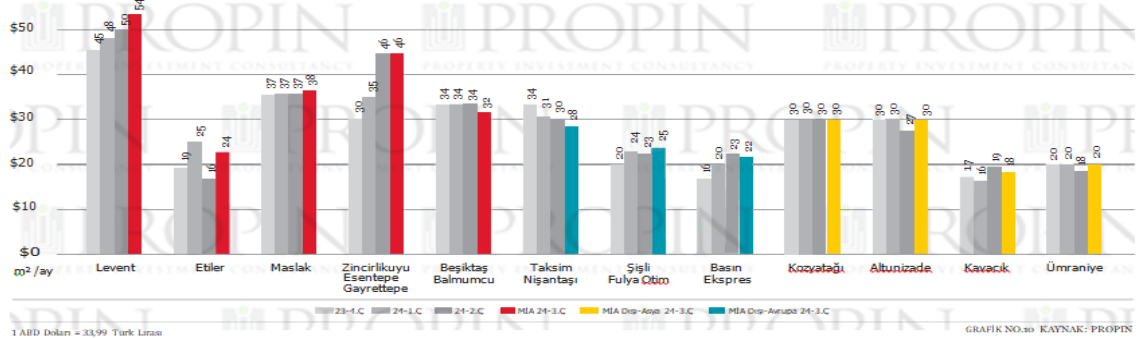
MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %7,7; A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 14,0 ABD Doları /m² /ay olarak kaydedildi.

MİA Dışı-Asya'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %9,3; kira ortalaması 20,0 ABD Doları /m² /ay şeklinde kayıtlara geçti.

2024 üçüncü çeyrek dönemde en yüksek kira rakamı 54 ABD Doları /m² /ay ile MİA'da yer alan Levent'te talep edildi.

İSTANBUL BÖLGELERE GÖRE TALEP EDİLEN “EN YÜKSEK KİRA” LİSTE RAKAMLARI

Son Dört Çeyrek



İstanbul A sınıfı ofis piyasasında; 2024 yılı üçüncü çeyreğinde, 2024 yılı ikinci çeyreğine göre ortalama kira rakamları, Türk Lirası ve Amerikan Doları bazında genel ve bölgesel ortalamalarda yükselmiştir. Aynı dönemde boşluk oranlarının genel ortalamalarda hafif de olsa düştüğünü gözlemliyoruz. Bölgesel bazda ise Maslak bölgesinde yeni bir A sınıfı ofis binası Peker Tower'ın stoka eklenmesi dolayısıyla bu bölgede boşluk oranlarında küçük bir artış gözlemliyoruz.

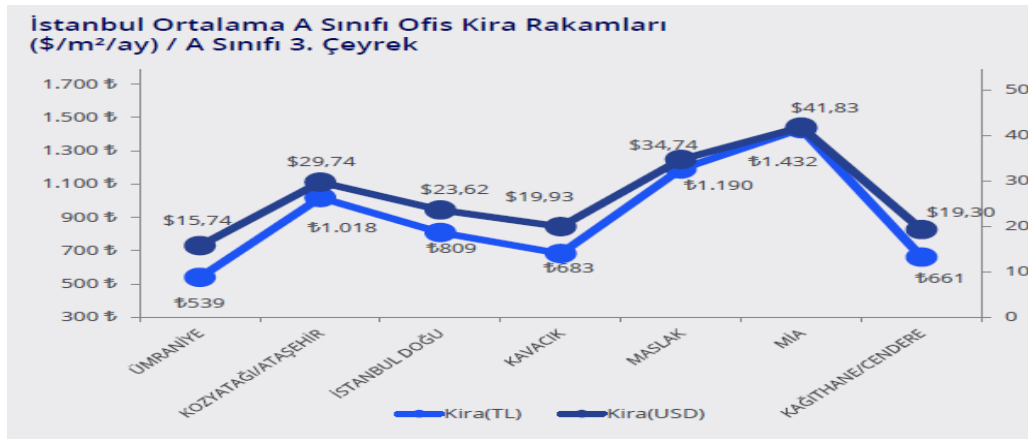
İstanbul genelinde; A sınıfı ofis ortalama kira rakamlarında 2024 yılının ikinci çeyreğine göre TL cinsinden artış oranı %16 seviyesinde iken 2023 yılının üçüncü çeyreğine göre ise artış oranı %50'nin üzerinde gerçekleşmiştir. MİA bölgesinde ortalama kira rakamları \$41,83, Maslak bölgesinde \$34,74 ve Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde ise \$29,74 olarak kaydedildi.

Arz sıkıntısı, yüksek faiz oranları ve enflasyonist baskılar, döviz kurlarındaki belirsizlikler kiralari yükseltmeye devam ediyor.

İstanbul'un her iki yakasında boşluk oranlarının azalmaya devam ettiğini görüyoruz. 2024 yılının üçüncü çeyreğinde MİA bölgesinde boşluk oranları %6,30, Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde ise boşluk oranları %4,33 seviyelerindedir.

Kiracıların talep ettikleri nitelikte boş ofis arzı düşüş eğilimini sürdürüyor. Nitelikli ofislere olan talepteki artışa karşılık olarak arza yeterli yeni ofis stoku eklenmemesi kira fiyatlarının artmasına neden oluyor. Kira fiyatlarındaki artışların talep kısmında da yavaşlamaya neden olmaya başladığını gözlemliyoruz. (Colliers, İstanbul Ofis Görünümü, 3.Çeyrek, 2024)

			
957.817 Asya Stok	806,15-TL Asya Ortalama Kira (m ² /ay)	23,55-USD Asya Ortalama Kira (m ² /ay)	6,05% Asya Boşluk Oranı
1.633.586 Avrupa Stok	1.196,75-TL Avrupa Ortalama Kira (m ² /ay)	34,90-USD Avrupa Ortalama Kira (m ² /ay)	12,04% Avrupa Boşluk Oranı
2.591.403 Toplam İstanbul Stok	1.051,12-TL İstanbul Ortalama Kira (m ² /ay)	30,70-USD İstanbul Ortalama Kira (m ² /ay)	9,83% Toplam İstanbul Boşluk Oranı



4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Sancaktepe Belediyesi, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişen bir bölgede yer almaktadır.
- * Mimari projeleri onaylanmış ruhsatları alınmıştır.
- * Ulaşılabilirliği iyi durumdadır. Çevre yollarına yakın mesafede konumludur.
- * Kat irtifakı kurulmuştur.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Etrafında benzer nitelikli proje arzının artış eğiliminde olduğu, rekabetin güçlendiği gözlemlenmiştir.
- * A Blok inşaat halindedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibarı ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

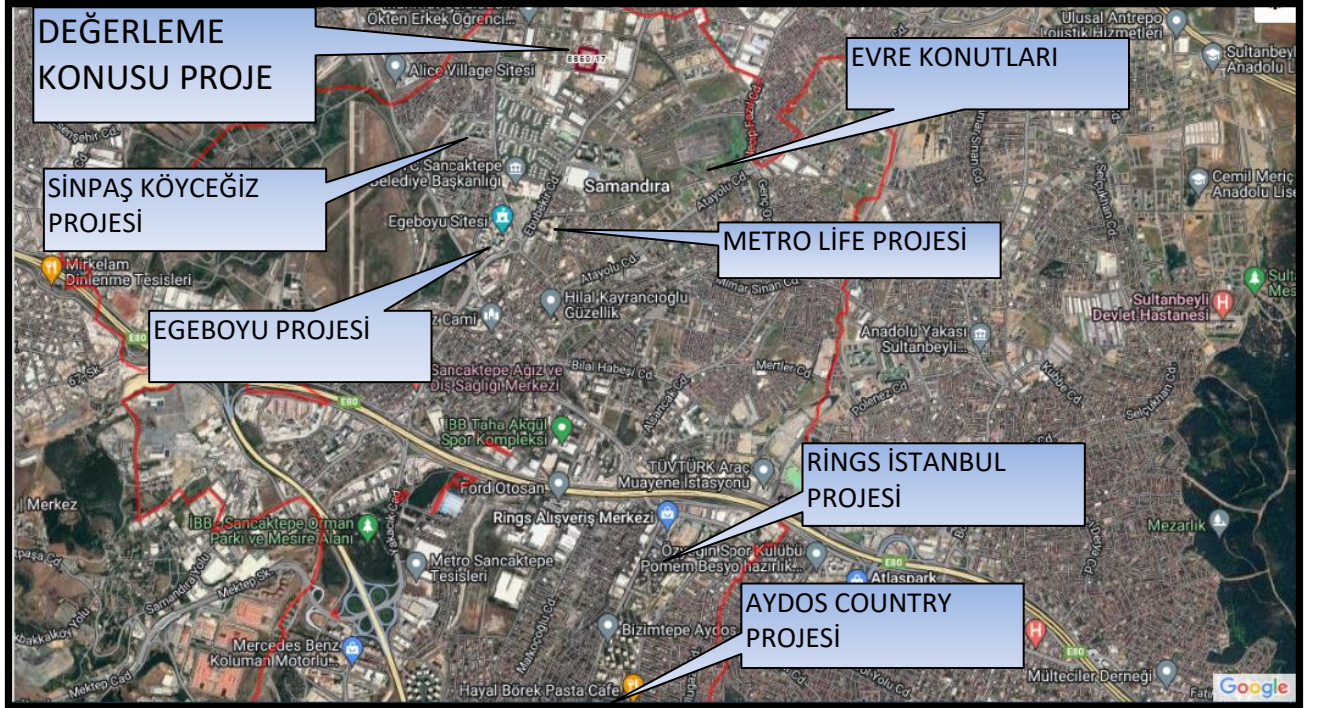
Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Muhit Projesinde kat irtifakı kurulmuş olup, değerlemesi talep edilen stoklarda yer alan 98 adet bağımsız bölüme ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

- Pazar Yaklaşımı Yöntemi ve mevcut durum değeri için yeniden inşaa etme maliyeti yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı Konut Emsalleri (Satılık)



1- Ege Boyu

Ege'nin en güzel yerlerini İstanbul Sancaktepe'ye taşıyan Ege Boyu projesi konsepti ve mimarisiyle diğer site yaşamından farklı özelliklere sahip. 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 daire seçenekleri bulunmaktadır. Çarşı bloğu ve market, restoran donatıları bulunmaktadır. Tüm site sosyal donatı alanlarına sahiptir. Yaşam başlamış olup yaklaşık 10 yaşında projedir.

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
See World 0532 255 55 15	3+1 3.kat	179m²	8.500.000 TL	47.486 TL/m²
Royal Team Danışmanlık 0538 558 42 03	1+1 4. kat	60m²	4.000.000 TL	66.667 TL/m²
Turyap Meydan Sancaktepe 0537 548 66 95	2+1 4. kat	125m²	8.000.000 TL	64.000 TL/m²
Ortalama				56.319 TL/m²
İKİNCİ EL KONUT SATIŞI EMSALLERİ				
Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Evsell 0532 065 50 11	3+1 4.kat	205m²	60.000 TL	293 TL/m²
İMP Gayrimenkul 0532 637 74 75	1+1 2. kat	75m²	25.000 TL	333 TL/m²
Turyap Meydan Sancaktepe 0537 548 66 95	2+1 4. kat	130m²	50.000 TL	385 TL/m²
Ortalama				329 TL/m²

2- Metro Life



Sinpaş Metrolife projesinde 544 konut ve 10 bin metrekare çarşı alanları yer alıyor. Metrolife projesinde 1+1'den 4+1'e kadar farklı konut seçenekleri yer alıyor. Metrolife Sancaktepe'de 1+1 daireler 59 ile 78 metrekare, 2+1 daireler 85 ile 145 metrekare, 3+1 daireler 120 ile 205 metrekare arasında değişmektedir. Proje yenidir.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞI EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Turyap Premium 0539 632 16 21	1+1 4. kat	60m²	5.500.000 TL	91.667 TL/m²
See World 0532 255 55 15	2+1 8. kat	118m²	10.000.000 TL	84.746 TL/m²
Ortalama				87.079 TL/m²

İKİNCİ EL KONUT SATIŞI EMSALLERİ

Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Turyap Meydan Sancaktepe 0 (537) 548 66 95	3+1 4. kat	160m²	50.000 TL	313 TL/m²
See World 0532 255 55 15	1+1 8. kat	76m²	25.000 TL	329 TL/m²
Ortalama				318 TL/m²

3- Sinpaş Köyceğiz



Sinpaş Yapı'nın Sancaktepe'de hayata geçirdiği yeni projesi Sinpaş Köyceğiz projesi 5 ila 15 katlı 13 bloktan oluşuyor. 291 dairenin bulunduğu Sinpaş Köyceğiz projesinin arsa alanı 26 bin metrekare olarak belirlendi. Köy konseptinde inşa edilen Köyceğiz projesinde 1+1'den 4+1'e kadar farklı konut tipleri bulunuyor.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞI EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
See World 0532 160 39 49	1+1	74m ²	6.000.000 TL	81.081 TL/m ²
Turyap Meydan Sancaktepe 0533 778 44 98	2+1 1. kat	135m ²	10.000.000 TL	74.074 TL/m ²
Evsell Sancaktepe 0532 065 50 11	3.5+1 7. kat	169m ²	13.500.000 TL	79.882 TL/m ²
Ortalama				78.042 TL/m ²

4- Aydos Country



Sinpaş GYO'nun hayata geçirdiği projesi Aydos Country, 914 daireden meydana geliyor. Projede 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 daireler yer alıyor. 50 bin metrekarelik arsa üzerine inşa edilen Aydos Country'de daireler deniz ve orman manzarası görüyor. Projeye birkaç dakikalık yürüme mesafesindeki Aydos Ormanı'nda yer alan doğal spor imkanları bulunmaktadır.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞI EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Turyap Meydan Sancaktepe 0545 395 08 79	2+1 6. kat	110m ²	8.000.000 TL	72.727 TL/m ²
Meta Partners 0532 579 54 27	3+1 4. kat	167m ²	9.000.000 TL	53.892 TL/m ²
Metropol Gayrimenkul 0532 547 17 49	1+1 6. kat	75m ²	5.000.000 TL	66.667 TL/m ²
Ortalama				62.500 TL/m ²

5- Rings İstanbul



Rings İstanbul projesi Sultanbeyli çıkışı ile TEM'e 800 metre mesafede bulunuyor. Kapsamlı sosyal tesisi 40 bin metrekare olan Rings İstanbul projesinde 1+0'dan 5+2'ye kadar farklı daire seçenekleri bulunuyor.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞI EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
KW Kent 0535 578 55 83	3+1 1. Kat	195m ²	14.000.000 TL	71.795 TL/m ²
Turyap Meydan Sancaktepe 0533 778 44 98	2+1 1. kat	157m ²	10.000.000 TL	63.694 TL/m ²
Remax Arge 0533 206 74 76	3+1 Bahçe Kat	215m ²	15.000.000 TL	69.767 TL/m ²
Ortalama				68.783 TL/m ²

6- Evre Konutları

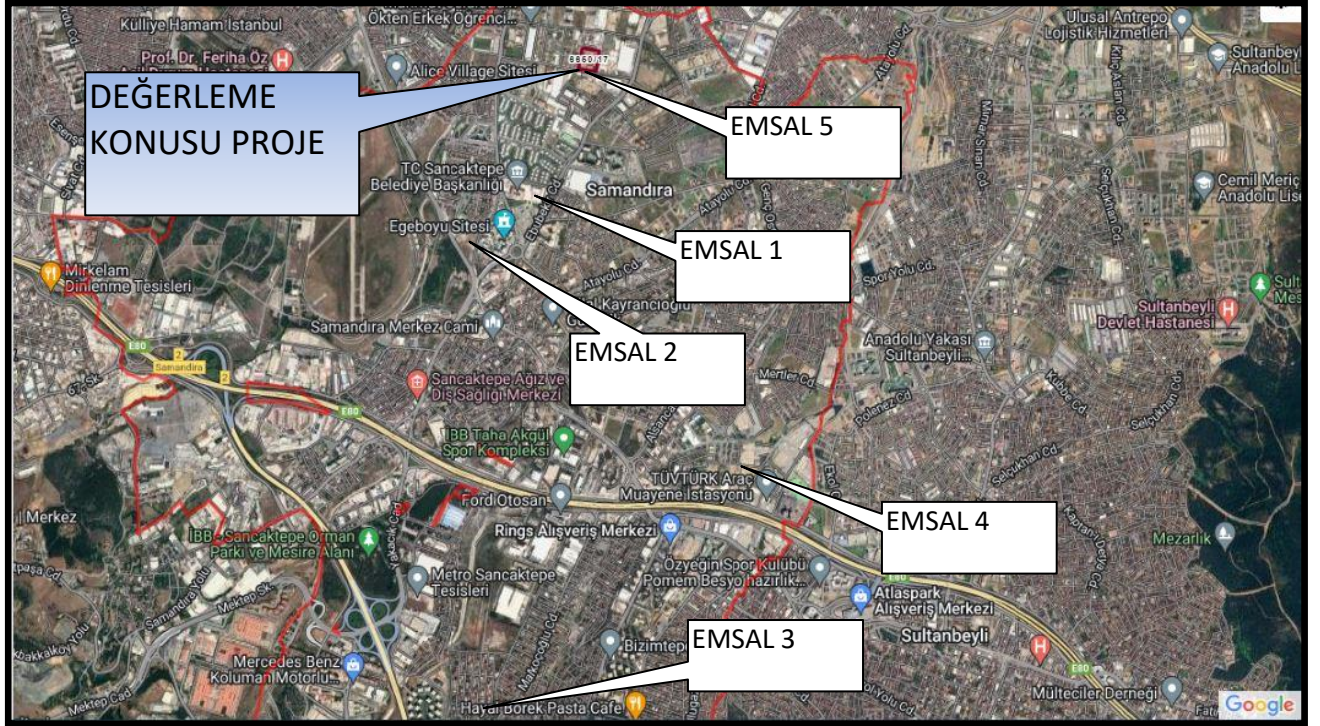


Gedizler Yapı tarafından İstanbul Sancaktepe'de 55.000 metrekare alan üzerine inşa edilen Evre Geziler projesinde, 4 blokta büyüklükleri 45 metrekare ile 198 metrekare arasında değişen 1+0 / 1+1 / 2+1 / 3+1 ve 4+1 seçeneklerinde 443 konut bulunmaktadır. Projenin sosyal olanakları arasında tenis kortları, basketbol sahası, voleybol sahası, mini futbol sahası, yürüyüş parkuru, bisiklet ve paten yolu, pilates alanı, fitness salonu, sauna, vitamin bar, yüzme havuzu, çocuk havuzu mevcut.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞI EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
KW Kent 0535 578 55 83	3+1 1. Kat	167m ²	12.500.000 TL	74.850 TL/m ²
Turyap Meydan Sancaktepe 0533 778 44 98	2+1 1. kat	99m ²	7.500.000 TL	75.758 TL/m ²
Remax Arge 0533 206 74 76	1+1	55m ²	4.000.000 TL	72.727 TL/m ²
Ortalama				74.766 TL/m ²

Dükkan Emsal Krokisi



1 Fikret Abak Gayrimenkul

Tel 0553 569 02 00

Sancaktepe Belediyesi'ne yakın 75 m² zemin, 75 m² bodrum kullanımlı 150 m² dükkan 8.150.000 TL bedelle satılıktır. Proje içerisinde yer almamaktadır. Zemin kat birim değerinin 80.000-90.000 TL/m² olabileceği düşünülmektedir.

SATILIK	150 .-M ²	8.150.000 .-TL	54.333 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

2 Era Mesken

Tel 0532 636 70 44

Ege Boyu projesinde 170 m² iskanlı dükkan satılık durumdadır. Ana cadde üzerinde olup proje içerisinde bulunmaktadır. Deprem sonrası yeni bir binadadır. 14.000.000 TL bedelle satılıktır. 2. el niteliktedir.

SATILIK	170 .-M ²	14.000.000 .-TL	82.353 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

3 Finanskent Gayrimenkul

Tel 0530 694 38 39

Bizimtepe Aydos projesinde yer alan 80 m², 2 katlı dubleks işyeri satılık durumdadır. 5.200.000 TL bedelle satılıktır. Konum şerefiyesi açısından daha dezavantajlı olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	80 .-M ²	5.200.000 .-TL	65.000 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

4 Açı Gayrimenkul

Tel 0552 310 44 84

Suryapı Lavender projesinde yer alan dükkan satılık durumdadır. 278 m² olarak pazarlanan taşınmaz 34.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	278 .-M ²	34.000.000 .-TL	122.302 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

5 Açı Gayrimenkul Yatırım

Tel 0552 310 44 84

Değerleme konusu projede Haziran 2025 teslimli ticari ünite satılıktır. 127 m² olarak pazarlanan taşınmaz 10.300.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	127 .-M ²	10.300.000 .-TL	81.102 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

Arsa Emsalleri

1 TOKİ İhale İlanı

Toplu Konut İdaresi tarafından ihale edilen gayrimenkuller 24.12.2024 açık artırma usulü ile satışa çıkarılmıştır. Sancaktepe Samandıra 8966 ada 16 parsel numaralı arsa Kaks:1 H:12.50m. 4 kat konut imarlıdır. 1.665,39 m² yüzölçümlü arsa için muhammen bedel 5.859.825 TL dir. Sancaktepe Samandıra 8934 ada 19 parsel numaralı arsa Taks:0.40 Kaks:1 H:12.50m. 4 kat konut imarlıdır. 279.84 m² yüzölçümlü arsa için muhammen bedel 4.337.520 TL dir. Konum olarak daha sapa noktadadır. İmar yapılaşma şartları açısından emsaller daha dezavantajlıdır.

SATILIK	1.665 .-M ²	31.650.000 .-TL	19.005 .-TL/M ²
SATILIK	280 .-M ²	6.510.000 .-TL	23.250 .-TL/M ²

2 Öncü Gayrimenkul

Tel 0532 785 31 57

Aynı lokasyonda otobana daha yakın konumda yer alan 7569 ada 11 parsel numaralı arsa satılık durumdadır. 1.770 m² yüzölçümlü arsa 90.000.000 TL bdelle satılıktır. Kaks:1.30 Konut alanındadır.

SATILIK	1.770 .-M ²	90.000.000 .-TL	50.847 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	----------------------------

3 Coldwell Banker Trio

Tel 0533 205 82 33

Kaks:1.00 H:12.50 Konut imarlı parsel satılık durumdadır. İmar koşulları açısından daha iyi nitelikte olduğu düşünülmekte olup pazarlık marjı da bulunduğu düşünülmektedir. Satın alma ve terklerden sonra 513 m² yüzölçümlü olacağı varsayılan arsa 22.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	513 .-M ²	22.000.000 .-TL	42.885 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

4 Xenon Gayrimenkul

Tel 0532 711 11 67

Kartal-Sancaktepe sapağında 2.054 m² yüzölçümlü arsa ticaret + konut imarlıdır. Kaks:1 yapılaşma koşullarına sahip olup konum açısından daha iyi konumda yer almaktadır. 133.000.000 TL bedelle satılıktır.

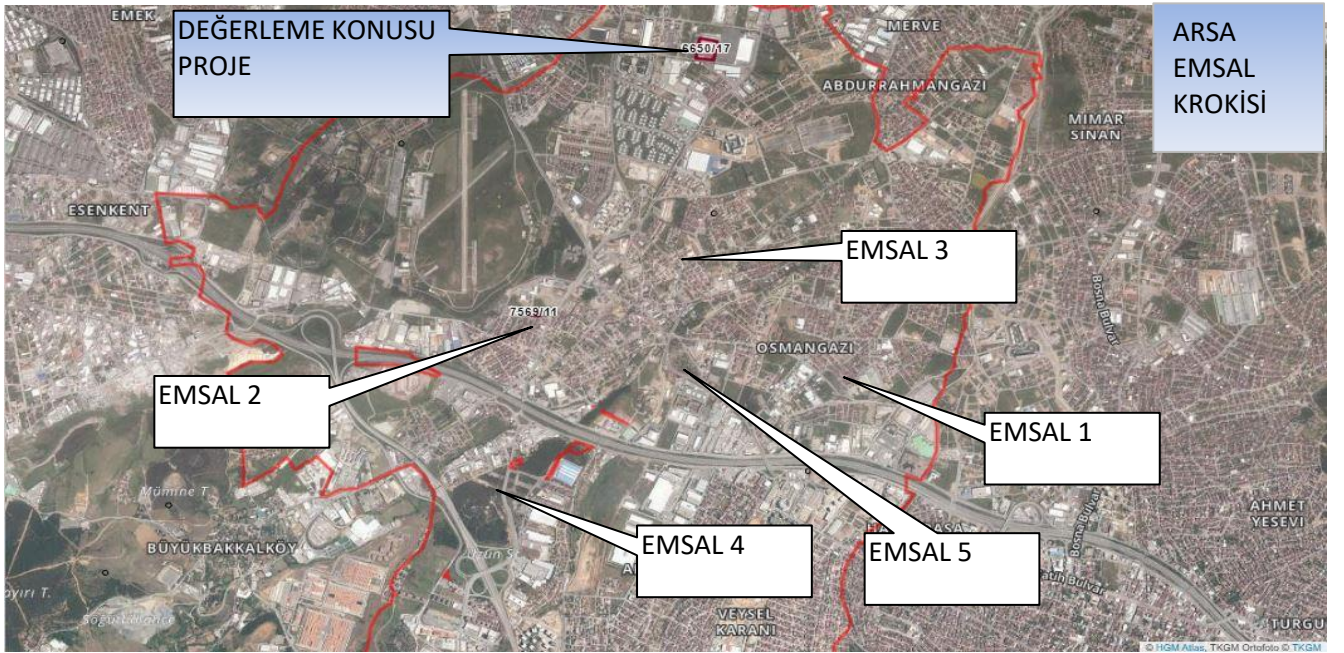
SATILIK	2054 .-M ²	133.000.000 .-TL	64.752 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	----------------------------

5 Sahibinden

Tel 0532 366 63 76

Aynı lokasyon içerisinde 218 m² yüzölçümlü parsel 6 dairelik ruhsat alabilmektedir. 4 ü dubleks H:9.50 blok konut alanında yer almaktadır.

SATILIK	218 .-M ²	15.500.000 .-TL	71.101 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgedeki arsa birim m² değerlerinin konum, büyüklük-imar koşulları-mülkiyet durumu gibi faktörlere bağlı olarak 50.000- 90.000 TL/m² aralığında büyük bir skala içerisinde yer aldıkları görülmüştür. Bölgede yer alan konut birim m² değerlerinin 70.000.-TL ile 100.000.-TL aralığında değiştiği, dükkan birim m² değerlerinin ise, proje içerisinde 100.000 - 150.000 TL/m² aralığında olduğu gözlemlenmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede piyasada alınıp satılan arsaların genellikle küçük ölçekli imar parsellerinin olduğu görülmüştür. Yakın çevreden seçilen emsallerden konum ve imar hakkı olarak en yakın olan beş adedi seçilerek karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		6.510.000 SATILIK 0%	90.000.000 SATILIK 0%	22.000.000 SATILIK 0%	133.000.000 SATILIK 0%	15.500.000 SATILIK 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	16.117,38	280 23.250 -20%	1.770 50.847 -5%	513 42.885 -20%	2.054 64.752 -5%	218 71.101 -20%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	RUHSATLI PROJE	15%	15%	15%	15%	15%
İMAR DURUMU İMAR DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME	Konut Kaks:1.00 Taks:0.40 H:Avan Proje	Kaks:1 Hmax:12.50 0%	KAKS: 1,30 hmax:12.50 -5%	KAKS: 1.00 hmax:12.50 0%	Kaks:1 4 Kat Ayrık Nizam 0%	H.9.50 20%
FONKSİYON FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME	Konut	Konut 0%	Konut 0%	Ticaret+Konut -5%	Ticaret+Konut -5%	Konut 0%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	-5%	0%	0%
CEPHE CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		nitelikli proje geliştirmeye uygunluk 12%	nitelikli proje geliştirmeye uygunluk 5%	nitelikli proje geliştirmeye uygunluk 12%	nitelikli proje geliştirmeye uygunluk 5%	nitelikli proje geliştirmeye uygunluk 12%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		40%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		47%	5%	-8%	5%	22%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	56.350	34.178	53.390	39.454	67.989	86.743

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede piyasada alınıp satılan arsaların genellikle küçük ölçekli imar parsellerinin olduğu görülmüştür. Yakın çevreden seçilen emsallerden konum ve imar hakkı olarak en yakın olan beş adedi seçilerek karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır. Taşınmazın olumlu olumsuz özellikleri karşılaştırılarak birim m² değer takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN ARSASININ DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)
6650	17	16.117,38	56.350	908.214.363,00
1/1 HİSSENİN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (.-TL)				908.210.000,00
REYSAŞ GYO A.Ş. MÜLKİYETİNDEKİ 98 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ARSA PAYI DEĞERİ (951289/2212300)				390.530.300

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-SATILIK (KONUT) (A BLOK 6 NUMARA)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Ege Boyu	Sinpaş Metrolife	Sinpaş Köyceğiz	Aydos Country	Rings İstanbul
SATIŞ FİYATI		4.000.000	5.500.000	6.000.000	8.000.000	14.000.000
SATIŞ TARİHİ		-				
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	82 m ² proje brütü	60	60	74	110	195
BİRİM M ² DEĞERİ		66.667	91.667	81.081	72.727	71.795
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	20%
NİTELİĞİ	PROJE ŞEREFİYESİ					
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	5%	5%	5%
SATILABİLİR ALAN						
SATILABİLİR ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	20%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	0%	0%	0%	0%
KONUM						
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		4%	0%	0%	4%	0%
DİĞER BİLGİLER	YENİ PROJE	2. EL DAİRE	2. EL DAİRE	2. EL DAİRE	2. EL DAİRE	2. EL DAİRE
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		25%	25%	25%	25%	25%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		34%	20%	25%	29%	65%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	102.590	89.333	110.000	101.351	93.818	118.462

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-SATILIK (DÜKKAN) (A BLOK 80 NOLU)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-3	E-4	E-5
SATIŞ FİYATI		8.150.000	16.500.000	5.200.000	34.000.000	10.300.000
SATIŞ TARİHİ		-				
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	20%
ALAN	170 m ²	150	220	80	278	127
BİRİM M ² DEĞERİ		54.333	75.000	65.000	122.302	81.102
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	-5%	15%	0%
NİTELİĞİ	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
KAT						
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		40%	0%	40%	0%	0%
CEPHE						
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	15%	15%	0%
KONUM						
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		15%	20%	15%	10%	10%
DİĞER BİLGİLER	NİTELİKLİ PROJE					NATAMAM
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		20%	20%	0%	0%	20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		80%	45%	60%	35%	45%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	118.650	97.800	108.750	104.000	165.108	117.598

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede taşınmazların m² birim satış fiyatlarının geniş bir skalada değiştiği gözlemlenmiştir. Ancak emsal birim m² değerlerinin konum, proje, alan, iç mekan özellikleri, nitelik, kat sayısı vb. parametrelere göre değişiklik gösterdiği görülmüştür. Emsal karşılaştırma tablosu konutlar için A Blok 6 nolu bağımsız bölüm için, ticariler için A Blok 80 nolu bağımsız bölüm için hazırlanmış olup, diğer bağımsız bölümlerin birim m² değerleri; projedeki kat-cephe, büyüklük parametreleri kapsamında şerefiyelendirilmek sureti ile belirlenmiştir.

Değer tablosunda birim değerler taşınmazların kat, kattaki konum, açık teras alanı, büyüklük ve olası kira değerleri gibi faktörlere göre belirlenip tabloya aktarılmıştır. Bağımsız bölümlerin m² birim değerleri bu nedenle farklı olarak takdir edilmiştir.

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Konut Nitelikli Taşınmazların Değeri

94 Adet Konutun Tamamlanması DurumundaToplam Değeri	905.004.000 TL
94 Adet Konutun Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	749.160.000 TL

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Dükkan Nitelikli Taşınmazların Değeri

4 Adet Dükkanın Tamamlanması DurumundaToplam Değeri	55.703.000 TL
4 Adet Dükkanın Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	38.180.000 TL

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

98 Adet Taşınmazın Tamamlanması DurumundaToplam Değeri	960.707.000 TL
98 Adet Taşınmazın Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	787.340.000 TL

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin tamamlanması durumundaki değerleri Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile hesaplanmıştır. Münferit değerleri eklerdeki listelerde yer almaktadır.

Taşınmazların henüz inşaatının tamamlanmamış olması, kat mülkiyetine geçmemiş olması, iskan almamış olması sebebi ile projenin genel inşa seviyesi dikkate alınarak; inşaat seviyeli değerleri, mevcut durum değeri olarak takdir edilmiştir. İnşaatı devam eden A blok için taşınmazların değerini arsa payı değeri+inşa maliyeti değeri olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir. Pazar yaklaşımı yöntemi ile hesaplanan münferit değerleri eklerdeki listelerde yer almaktadır.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde Muhit Sancaktepe isimli proje devam etmekte olup, kat irtifakı kurulmuştur. Söz konusu proje için Kasım 2024 döneminde müşteri tarafından ibraz edilen stok listelerinde belirtilen 98 adet bağımsız bölüm için değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Söz konusu taşınmazların konut/dükkan nitelikli olmaları, her birinin arsa paylarının dağıtılmış olmasına karşın , arsa payı oran tespitinin dağılımında çok farklı modeller kullanılabiliyor olması, taşınmazların münferit kullanım alanlarının tespitinin çok daha net bir biçimde yapılabiliyor olması nedeni ile Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı direkt olarak kullanılmamış, inşaat seviyesi %38 olan bağımsız bölümler için arsa payı değeri+inşa maliyeti değeri olarak hesaplama yapılmıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Gelir yönteminde bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazların tapu niteliğine uygun olarak konut-dükkan olarak kullanılmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

98 Adet Taşınmazın Tamamlanması Durumunda Toplam Değeri	960.707.000 TL
98 Adet Taşınmazın Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	787.340.000 TL

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. " denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. İnşaat seviyesi düşük olan A blok için mevcut durum değeri için maliyet yöntemi kullanılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu bölgede bulunan konut-dükkan birim m² değerlerinin tip, alan, bulundukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların her birinin, bulundukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir.

Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerlendirme kapsamına alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların tamamlanmış durumdaki değerleri için her birinin, bulundukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir. Her bir bölümün tamamlanmış durum için birim m² değeri ekteki listede belirtilmiştir. Listedeki belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından hesaplanmış alanlardır.

6.5.3 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmazlar için , Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile Reysaş GYO A.Ş. arasında 30.03.2021 tarihinde imzalanmış kat karşılığı inşaat sözleşmesi bulunmakta olup, söz konusu sözleşmeye göre parsel üzerinde bulunan 229 bağımsız bölümün 99 'u Reysaş GYO A.Ş. ye verilmiştir. 2024 Kasım ayı itibarıyla Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki stok adedi 98'dir.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan 6650 Ada 17 nolu parsel bünyesindeki proje kapsamındaki blokların tamamı için yapı ruhsatı alınmış, projeleri onaylanmış ve kat irtifakı kurulmuştur. Taşınmazların inşaatının tamamlanmasının ardından iskan belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak cins tahsislerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir. Parsel üzerinde inşaat faaliyeti devam etmekte olup, ruhsatlar geçerliliğini korumaktadır.

Parsel üzerinde 229 adet bağımsız bölüm için kat irtifakı kurulmuş arsa payları belirlenmiştir. Değerlemede onaylı isim değişikliği ruhsatı ve projesine esas bilgiler alınmış olup, müşteriden tarafımıza iletilmiş olan tarihli stok listesinde yer alan 98 adet taşınmaz değerlemede dikkate alınmıştır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin kira değerleri EK' deki listede belirtilmiştir. Taşınmazların tamamlanması durumunda kiraya verilebileceği düşünülmektedir.

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine

6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Parsel üzerinde yapı bulunmaktadır.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel

6.5.8 - Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

6.5.9 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazların Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazların Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-a maddesinde arsalar alınabileceği, 22-1-ç maddesinde ise kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilebileceği ifade edilmektedir. Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaatla başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu 6650 ada 17 parsel üzerindeki yapıların ruhsat ve projelerinin bulunması, yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olması, inşaat işlemlerinin devam ediyor olması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır.

Ayrıca GYO tebliği 22.maddenin 1.fıkrası ç bendine göre "Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur. Sözleşmenin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz." denmektedir. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmalarında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; **rapor konusu kapsamında yer alan 98 adet bağımsız bölümün**

31.12.2024 tarihli toplam mevcut durum değeri için ;

787.340.000

.-TL

(Yedi Yüz Seksen Yedi Milyon Üç Yüz Kırk Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

809.029.500 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

SANCAKTEPE İLÇESİ 6650 ADA 17 PARSELDE YER ALAN MUHİT SANCAKTEPE PROJESİ'NDEKİ 98 ADET TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
787.340.000	809.029.500
SANCAKTEPE İLÇESİ 6650 ADA 17 PARSELDE YER ALAN MUHİT SANCAKTEPE PROJESİ'NDEKİ 99 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ TOPLAM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
960.707.000	980.897.640

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



A. Özgün HERGÜL

Lisans No: 402487

Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- * Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.